

JUGEMENT N°029
du 14/02/2023

REPUBLIQUE DU NIGER
COUR D'APPEL DE NIAMEY
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY

**ACTION EN PAIEMENT ET
RESILIATION DE BAIL :**

AFFAIRE :

NIGER POSTE SAEM

(SCPA LBTI)

C/

SOUMAILA MOUMOUNI

(Me DJIBO IBRAHIM)

DECISION :

Rejette l'irrecevabilité de l'action
soulignée comme étant non fondée ;

Déclare par contre l'exception de
connexité fondée ;

Se dessaisit au profit de la Chambre
commerciale spécialisée de la Cour
d'appel de Niamey saisie sur appel
d'une demande portant sur les mêmes
objets ;

Condamne NIGER POSTE aux dépens.

Le tribunal de commerce de Niamey, statuant en matière commerciale en son audience publique du quatorze février deux mille vingt-trois, tenue au palais dudit tribunal par Monsieur **MAMAN MAMOUDOU KOLO BOUKAR**, Président, en présence des messieurs **GERARD ANTOINE BERNARD DELANN** et de **LIMAN BAWADA HARISSOU**, tous deux juges consulaires avec voix délibératives, avec l'assistance de Maître **ABDOULAYE BALIRA ISSOUFOU**, greffière, a rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

SOCIETE NIGER POSTE SAEM, société anonyme d'économie mixte, ayant son siège social à Niamey, avenue du Président Karl Cartens, BP. 742 Niamey, Tél: 20 72 22 00, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, Monsieur Idrissa KANE, assisté de la SCPA LABTI & PARTNERS, société civile professionnelle d'Avocats, 86 Avenue du Diamangou, Rue PL 34, B.P : 343, Tél. 20.73.32.70, Fax. 20.73.38.02 ;

Demanderesse
D'une part,

ET

SOUMAILA MOUMOUNI, de nationalité nigérienne, né le 1^{er} janvier 1966 à Tallé/Téra, opérateur économique, ayant son établissement à l'hôtel des Postes, immatriculé sous RCCM-NI-NIA-2007-B-510, NIF: 9401/R, assisté de Maître DJIBO Ibrahim, Avocat à la Cour, 110, avenue du Niger, quartier Nouveau Marché, Immeuble Dounia à Niamey.

Défendeur,
D'autre part.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte en date du 29 novembre 2022, la société NIGER POSTE SAEM a fait assigner Monsieur Moumouni Soumaila devant ce tribunal en paiement des arriérés de loyers, de dommages et intérêts mais aussi du prononcé de la résiliation du bail et de son expulsion du local, sous astreinte.

A l'appui de ses demandes, NIGER POSTE expose qu'elle a donné au susnommé en location, pour compter du 1^{er} février 2009, trois kiosques à usage commercial se trouvant dans l'enceinte de l'hôtel des postes, au quartier Niamey Plateau, pour un loyer mensuel de 45.000 F CFA par kiosque, soit 135.000 F CFA pour les trois, payable par trimestre et par avance.

Elle explique que ce dernier avait arrêté de lui payer les loyers depuis le mois de juin 2020, sans aucun motif et en violation de ses obligations contractuelles ; après plusieurs relances de sa part, un protocole d'accord a été signé entre eux le 1^{er} novembre 2021 ; au terme de celui-ci, Monsieur Soumaila reconnaissait lui devoir la somme de 5.040.000 F CFA au 31 août 2021, qu'il s'est engagé à payer par tranche mensuelle de 500.000 F CFA jusqu'à son règlement définitif.

Elle indique que depuis lors, il n'a versé que 770.000 F CFA, lui restant ainsi devoir la somme de 6.295.000 F CFA ; et pour celle-ci, des relances lui ont été faites sans succès alors même qu'il continue d'exercer ses activités dans les locaux objet du contrat de bail.

Elle relève que c'est pour mettre terme à cette situation qu'elle a demandé à être autorisé à assigner à bref délai, afin d'obtenir paiement des arriérés de loyers et 5.000.000 F CFA de dommages et intérêts, ainsi que la résiliation du bail et de son expulsion conformément aux articles 132 et 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général.

En réponse, Soumaila Moumouni sollicite, en la forme et au principal, de déclarer l'action de NIGER POSTE irrecevable, ou sinon se dessaisir au profit de la chambre spécialisée de la Cour d'appel de Niamey pour cause de connexité ; au fond et au subsidiaire de débouter NIGER POSTE de ses demandes comme non fondées, et très subsidiairement, de lui accorder un délai de grâce de deux années.

Relativement à l'irrecevabilité de l'action, il souligne que le bail à usage professionnel est réglementé par les dispositions de l'AUDCG, qui sont d'ordre public ; par conséquent, la requête pour assigner à bref délai fondée sur les textes internes est irrecevable car c'est suivant la forme ordinaire que la procédure doit être introduite avec seulement l'obligation pour la juridiction de statuer à bref délai.

Sur l'exception de litispendance et de connexité, il rappelle que NIGER POSTE avait déjà saisi le tribunal d'une demande visant le même objet suivant la procédure d'injonction de payer ; et, cette procédure est actuellement pendante devant la chambre commerciale spécialisée par l'effet de l'appel interjeté par NIGER POSTE contre le jugement rendu sur opposition qui annulait l'ordonnance n°19/P/TCNY/2022 du 22 mars 2022 pour violation de la loi.

Il explique que dans ces circonstances la présente affaire ne saurait être jugée en raison de sa connexité avec celle pendante en appel, parce que les seules relations d'affaires qu'il entretient avec NIGER POSTE sont celles du contrat de bail signé le 29 janvier 2009.

Quant au fond, Moumouni Soumaila affirme que, contrairement aux allégations de cette société, il avait commencé à payer les arriérés de loyers mais à la suite d'un défaut de communication survenu entre eux, il a décidé d'effectuer des versements directement dans le compte bancaire de cette dernière, qui avait en outre reçu paiement de plusieurs loyers mensuels sans factures correspondantes ou quittances.

En réplique, NIGER POSTE soutient, sur l'irrecevabilité allégué de son action, que contrairement à la lecture que le défendeur fait des textes invoqués, l'AUDCG a bien spécifié qu'en matière de contestation découlant de l'application des dispositions du bail à usage professionnel, la juridiction compétente est celle du ressort de la situation de l'immeuble statuant à bref délai ; Or c'est le Code de procédure civile combiné à la loi sur les tribunaux de commerce qui déterminent la procédure à suivre aux fins de saisine de ladite juridiction.

Relativement à l'exception de litispendance ou de connexité, elle fait observer que la procédure d'injonction de payer qu'elle a initiée, et qui est actuellement pendante à la Cour d'appel, visait à obtenir le paiement des loyers dus par le défendeur ; elle est ainsi différente de la présente qui, outre le paiement des loyers échus, vise à obtenir la résiliation du bail pour défaut de paiement de loyers.

Quant aux arguments de fond avancés par le défendeur, elle indique que celui-ci ne rapporte pas la preuve des versements dont il prétend avoir effectués, ce qui démontre qu'ils ne visent qu'à tromper la religion du tribunal.

Au cours des débats tenus à l'audience, les deux parties, représentées par leurs avocats respectifs, ont réitéré l'essentiel de leurs arguments développés dans leurs conclusions.

MOTIFS DE LA DECISION

EN LA FORME

Sur l'irrecevabilité de l'action

En vertu de l'article 133 de l'Acte uniforme portant droit commercial général, les demandes aux fins de résiliation et d'expulsion dans le cadre d'un bail à usage professionnel sont portées devant la juridiction compétente statuant à bref délai ;

Selon la Cour commune de justice et d'arbitrage, la périphrase « à bref délai » renvoie à la procédure de droit interne par laquelle il est statué sur le fond, mais en abrégant les délais habituels de citation ;

En l'espèce, NIGER POSTE a été autorisée suivant ordonnance du Président du tribunal de céans à assigner à bref délai c'est-à-dire sans passer par la procédure de mise en état habituellement mise œuvre devant cette juridiction, et ce, en application des articles 441 du Code de procédure civile et 29 de la loi sur les tribunaux de commerce ;

Il s'ensuit que l'action de NIGER POSTE a été régulièrement introduite ; l'exception d'irrecevabilité soulevée par Moumouni Soumaila doit être rejetée.

Sur l'exception de connexité ou de litispendance

Aux termes de l'article 123 du Code de procédure civile, « *s'il a été formé précédemment devant un autre tribunal une demande ayant le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante devant un autre tribunal, la juridiction saisie en second lieu doit se dessaisir au profit de l'autre, soit d'office, soit à la demande de l'une des parties. Il y a litispendance dans le premier cas, connexité dans le second* » ;

Il ressort des pièces du dossier que par ordonnance n°19 rendue le 22/03/2022, au pied de la requête "aux fins d'injonction de payer et de quitter" de NIGER POSTE datée du 21/03/2022, d'une part, il a été fait injonction à Monsieur Moumouni Soumaila de payer la somme de 5.699.520 F CFA représentant des loyers échus et, d'autre part, il a été ordonné son expulsion du local en cause et tout occupant de son chef ;

Au travers de la présente demande, NIGER POSTE sollicite également le paiement de loyers échus mais aussi la résiliation du bail et conséquemment l'expulsion du susnommé et de tous occupants de son chef ;

A l'analyse, ces deux affaires portent sur le paiement des loyers échus mais aussi sur la résiliation du bail qui lie les parties ; en effet, l'ordonnance sus précisée, contrairement à ce que dit NIGER POSTE, ne se contentait pas d'ordonner le paiement de loyers échus, elle tirait également conséquence pour ordonner l'expulsion du locataire en sous entendant ainsi la rupture du bail ;

Il s'ensuit que cette demande est connexe à celle pendante devant la Cour d'appel, saisie par recours de NIGER POSTE à la suite

du jugement rendu sur opposition qui a annulé l'ordonnance rappelée ci-haut ;

Aux termes de l'article 124 du Code précité, « *lorsque les juridictions saisies ne sont pas de même degré, l'exception de litispendance ou de connexité ne peut être soulevée que devant la juridiction du degré inférieur* » ;

Il convient, au regard de tout ce qui précède, de déclarer fondée l'exception fondée par le défendeur et se dessaisir au profit de la Chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier ressort :

- **Rejette l'irrecevabilité de l'action soulevée comme étant non fondée ;**
- **Déclare par contre l'exception de connexité fondée ;**
- **Se dessaisit au profit de la Chambre commerciale spécialisée de la Cour d'appel de Niamey saisie sur appel d'une demande portant sur les mêmes objets ;**
- **Condamne NIGER POSTE aux dépens.**

Aviser les parties de leur droit de faire appel du présent jugement dans le délai de huit (08) jours de son prononcé devant la chambre commerciale spécialisée par déclaration écrite ou verbale au greffe du tribunal de céans, ou par voie d'huissier.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique le jour, mois et an que dessus. En foi de quoi la présente ordonnance a été signée, après lecture, par :

Le Président
greffière

La